

COMPRAVENDITA

Registrato all'Ufficio di Vibo Valentia
dell'Agenzia delle Entrate
del 13.05.2012
n. 13281

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventinove maggio duemiladodici (29 maggio 2012), in
Vibo Valentia, Via Gabriele D'Annunzio, presso numero civico, nel
mio studio.

Presenti a me dr. **Giampiero Monteleone**, Notaio in Vibo Valen-
tia, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Ca-
tanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia.

Intervengono

per la parte venditrice:

- L'ingegner **ZITO Giovanni**, nato a Rossano (Cosenza) il gior-
no 13 febbraio 1972, domiciliato per la carica in Catanzaro,
via Giuseppino da Fiore n. 34, nella sua qualità di funziona-
rio e coordinatore operativo della Filiale Calabria dell'A-
GENZIA DEL DEMANIO, giunta delega amministrativa in data 11
gennaio 2012, prot. n. 2012/324, allegata, in originale, al
presente atto sotto "A", rilasciata dall'ingegner DI GIACOMO
Dario, nato a Ercella Apulia (Frosinone) il giorno 14 giugno
1962, nella sua qualità di direttore della Filiale Calabria
dell'AGENZIA DEL DEMANIO (tale nominato con determinazione n.
50, prot. n. 2011/35381 in data 27 luglio 2011), e quindi in
rappresentanza dell'AGENZIA DEL DEMANIO, con sede in Roma,
Via Barberini, n. 38, codice fiscale 06340981007, ente pubbli-
co economico ai sensi dell'art. 61 del decreto legislativo 50

luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni, sottoposto all'alta vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, la cui attività è disciplinata dal predetto decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, dallo statuto deliberato dal comitato di gestione in data 29 gennaio 2010 e approvato in data 22 febbraio 2010, dalle norme del codice civile e dalle altre leggi relative alle persone giuridiche, dal regolamento di amministrazione e contabilità deliberato dal comitato di gestione in data 9 giugno 2010, approvato dal Ministero vigilante e pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 200 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale in data 20 agosto 2010, n. 194, che, a sua volta, agisce in nome e per conto del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, con sede in Roma, codice fiscale 80207790587, ai sensi dell'art. 65 dello stesso decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300;

per la parte acquirente:

- l'architetto BEATING Demetrio, nato a Belvedere Marittimo (Cosenza) il giorno 4 novembre 1968, domiciliato per la carica in Vibo Valentia, Piazza Martiri di Ungheria, senza numero civico, nella sua qualità di Dirigente del Settore n. 3 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica ed in nome e per conto del COMUNE DI VIBO VALENTIA, con sede in Vibo Valentia, Piazza Martiri di Ungheria, senza numero civico, codice fiscale 00322030796, ai sensi dell'art. 107, comma 2 e comma 3,

lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e dell'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale in data 28 dicembre 2011, n. 85 del registro, allegata, in copia conforme all'originale, al presente atto sotto "B". Gli intervenuti, della cui identità personale, qualità e poteri io notaio sono certo, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto, al quale -----

----- si produce che: -----

a) il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE è l'attuale proprietario dell'appesamento di terreno, già appartenente al Demanio Marittimo, sito nel Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, Località "Pennello", della superficie catastale complessiva di metri quadrati 349,704 (centotrentanove mila e settecentoquattro), più oltre meglio descritto: -----

b) a partire dagli anni Cinquanta il menzionato appesamento di terreno è stato interessato da una serie di occupazioni edificatorie senza titolo da parte di privati e dall'esecuzione di strade ed altre opere di urbanizzazione da parte del COMUNE DI VIBO VALENTIA, con la conseguente creazione su di esso di un quartiere densamente popolato e degradato, dotato delle minime infrastrutture necessarie, ed ammissibile di un intervento calale di "qualificazione urbana" -----

c) per porre fine all'anomala vicenda è stata adottata la legge 23 marzo 1973, n. 31, che, all'art. 1, autorizza la

vendita a trattativa privata in favore del COMUNE DI VIBO VA-
LENTIA del menzionato appezzamento di terreno (definito "com-
pendio" nello stesso art. 1 e più oltre in queste pretese
con chiamato), determinando in tale modo la classificazio-
ne e la conseguente urbanizzazione, senza la necessità
di un apposito atto amministrativo, come chiarito nel parere
reso dal Consiglio di Stato, Sezione III, in data 8 ottobre
1991;

di l'art. 2 della legge 23 marzo 1973, n. 41, condiziona e-
spressamente la vendita autorizzata dall'art. 1 all'assunzio-
ne, da parte del COMUNE DI VIBO VALENTIA, di particolari im-
pegni, prevedendo la risoluzione della vendita in caso di i-
nadempiimento, anche per via, di essi:

a) l'art. 3 della legge 23 marzo 1973, n. 41, stabilisce che
gli occupanti hanno diritto di essere preferiti nella vendita
dei lotti di terreno del compendio effettuate dal COMUNE DI
VIBO VALENTIA;

b) l'art. 4 della legge 23 marzo 1973, n. 41, infine, pone il
divieto per gli acquirenti dei lotti di alienare, a qualsiasi
titolo, il terreno acquistato ed il relativo diritto di su-
perficie per il periodo di dieci anni dalla stipula, casset-
tando la permessa dei lotti di terreno purché rientranti nel
perimetro del compendio;

c) il Consiglio Comunale di Vibo Valentia, con deliberazione
in data 28 febbraio 1974, n. 70, vistata dal Comitato Regia-

nale di Controllo in data 3 giugno 1976, aveva adottato il piano particolareggiato del compendio "Pernello", ai sensi della legge 23 marzo 1973, n. 81;

n) la Giunta Municipale di Vibo Valentia, con deliberazione in data 28 giugno 1976, n. 770, aveva deciso l'acquisizione del compendio "Pernello", di cui al richiamato piano particolareggiato;

i) nel periodo successivo alle deliberazioni di cui alle lettere g) e n) sono, però, risulati vari tutti i tentativi e speriti al fine di dare attuazione alle disposizioni della legge 23 marzo 1973, n. 81, non essendo mai stato definito tra il COMUNE DI VIBO VALENTIA e l'Amministrazione Finanziaria l'aspetto attinente all'ammontare del prezzo di vendita e delle indennità arretrate da corrispondersi da parte del medesimo COMUNE DI VIBO VALENTIA;

j) negli anni 1992-1993 l'Amministrazione Finanziaria ha avviato contro gli occupanti privati ed il COMUNE DI VIBO VALENTIA una serie di giudizi, finalizzati ad accertare il carattere abusivo delle richiamate occupazioni edificatorie e ad ottenere la riduzione in pristino e spese degli occupanti, la restituzione delle aree, nonché il risarcimento dei danni subiti;

k) il contenzioso, di notevole consistenza, allo stato pende quasi tutto dinanzi alla Corte d'Appello di Catanzaro, avendo il Tribunale di Catanzaro in prima istanza deciso i numerosi

giudizi accertando in alcuni casi l'usucapione invocato dai
vari occupanti i lotti di terreno ovvero, in altri casi, con-
cedendo gli stessi al rilascio dei lotti di terreno, ma con-
cedendo al contempo l'Amministrazione Finanziaria a ricono-
scere loro il valore delle migliorie apportate con l'edifica-
zione dei fabbricati e dei manufatti edilizi ivi insistenti;
una delle sentenze di accertamento dell'intervenuta usucapio-
ne, quella a favore della signora DE RITO Caterina, data a
San Costantino Calabro (Vibo Valentia) il giorno 5 aprile
1985, emessa dal Tribunale di Catanzaro in data 8 ottobre
2005, rep. n. 4929/2005, è stata trascritta, con efficacia di
mera notizia, presso l'Ufficio di Vibo Valentia dell'Agenzia
del Territorio il 21 marzo 2006 al n. 1821 R.P., senza indi-
care nella relativa nota di trascrizione la circostanza del
mancato passaggio in giudicato della sentenza medesima; -----
1) In tale contesto, caratterizzato anche da problematiche di
carattere sociale e ambientale, le parti hanno raggiunto
l'accordo per dare attuazione alle disposizioni della legge
23 marzo 1975, n. 41, determinando in euro 638.000 (seicento-
trentottomila) e centesimi zero il prezzo della vendita del
compendio - evidentemente riferito al menzionato appezzamento
di terreno in sé e per sé considerato, senza tener conto,
quindi, dei fabbricati e dei manufatti edilizi che a vario
titolo vi insistono - ad un euro 562.000 (cinquecentosessan-
tadue mila e centumila zero) la indebita arretrata dovuta per

in compensazione del compenso medesimo;

a) l'accordo di cui alla lettera 1) è stato formalizzato nel-

la comunicazione effettuata dal Sindaco del COMUNE DI VIBO

VALENTIA in data 10 aprile 2011 e in quella di riscontro ef-

fettuata dall'AGENZIA DEL CEMENTO, in nome e per conto del

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, in data 27 maggio

2011, prot. n. 17977, inviate previa sottoposizione, con esi-

to positivo, dell'accordo stesso al vaglio dell'Avvocatura

Distrettuale dello Stato di Catanzaro, la quale, con parere

dell'11 maggio 2011, partenza n. 25113, ha manifestato l'op-

portunità di comporre transattivamente le controversie con-

cernenti l'ammontare del prezzo di vendita e delle indennità

arretrate da corrispondersi da parte del COMUNE DI VIBO VA-

LENTIA, al fine di dare attuazione alle disposizioni della

legge 23 marzo 1973, n. 81; -----

a) l'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro, con

nota dell'11 novembre 2010, partenza n. 5304, ha interessato

l'Avvocatura Generale dello Stato, la quale, con nota del 19

dicembre 2011, prot. n. 457417-18-41-42, ha reso parere favo-

revole alla prospettata composizione transattiva delle con-

troverse concernenti l'ammontare del prezzo di vendita e

delle indennità arretrate da corrispondersi da parte del CO-

MUNE DI VIBO VALENTIA, al fine di dare attuazione alle dispo-

sizioni della legge 23 marzo 1973, n. 81; -----

o) il COMUNE DI VIBO VALENTIA, con allegata deliberazione

del Consiglio Comunale in data 18 dicembre 2011, n. 53 del
registro, ha deliberato l'acquisto del compendio "Pennelele"
alle condizioni sopra indicate e con l'assunzione di tutti
gli obblighi previsti dalla legge 23 marzo 1973, n. 31.

p) La Direzione Normativa e Contenzioso e la Direzione Area
Operativa dell'AGENZIA DEL PENNELLO - rispettivamente con note
del 16 maggio 2012, prot. n. 2012/13596, e con note del 18
maggio 2012, prot. n. 2012/13596/DAO-co-er - hanno anch'esse
reato, ai sensi dell'art. 23, comma 2, punto 4, lettera b), del
menzionato regolamento di amministrazione e contabilità deli-
berato dal comitato di gestione in data 9 giugno 2010, parere
favorevole alla prospettata composizione transattiva delle
controversie concernenti l'ammontare del prezzo di vendita e
delle indennità arretrate da corrispondersi da parte del CO-
MUNE DI VINO VALENTIA, al fine di dare attuazione alle dispo-
sizioni della legge 23 marzo 1973, n. 31.

q) L'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro, con
nota del 4 maggio 2012, perizia n. 2012/1, ha apposto il pro-
prio visto, in linea legale, al presente atto.

r) La soluzione prescelta di dare attuazione alle disposizio-
ni della legge 23 marzo 1973, n. 31, componendo transattiva-
mente le controversie concernenti l'ammontare del prezzo di
vendita e delle indennità arretrate da corrispondersi da par-
te del COMUNE DI VINO VALENTIA, appare praticabile anche a
seguito delle innovazioni normative introdotte dal decreto

legislativo 28 maggio 2010, n. 85, concernente il cosiddetto "Federalismo demaniale" (più oltre in questa promossa chiamata "d.lgs. n. 85/2010"), atteso che, secondo il principio di diritto desumibile dalle disposizioni di tale decreto legislativo, le attività di ammissione di beni demaniali già avviate possono senz'altro essere portate a definizione, tanto più se, come nel caso di specie, basate su leggi che le prevedono specificamente ed aventi come conseguenza quella di porre fine a gravosi giudici civili. In realtà il trasferimento a titolo oneroso del compendio "Pannello" al COMUNE DI VISO VALENTIA costituisce un atto dovuto, in quanto la legge 23 marzo 1973, n. 31, impone espressamente all'Amministrazione finanziaria di effettuarlo, ed in ragione di ciò il compendio medesimo non risulta individuato ai fini dell'attribuzione ad uno o più enti appartenenti ad uno o più livelli di governo territoriale mediante l'insediamento in appositi elenchi contenuti in uno o più decreti del Presidente del Consiglio del Ministro da adottare ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.lgs. n. 85/2010. D'altronde, un'eventuale applicazione delle disposizioni dettate dal d.lgs. n. 85/2010, oltre che contrastare con la legge 23 marzo 1973, n. 31, da considerarsi legge speciale, finirebbe col rendere maggiormente gravosa la posizione del COMUNE DI VISO VALENTIA. Quant'altro, infatti, potrebbe accadere l'attribuzione in proprietà a titolo oneroso del compendio "Pannello", ma ne risulterebbe un-

Attestata la successiva vendita per lotti agli aventi diritto, in quanto, in base all'art. 4, comma 3, del d.lgs. n. 83/2010, i beni trasferiti che entrano a far parte del patrimonio disponibile delle Regioni e degli enti locali possono essere alienati solo previa valorizzazione attraverso la procedura per l'alienazione delle varianti allo strumento urbanistico ed a seguito di attestazione di congruità rilasciata dall'Agenzia del Catasto e dall'Agenzia del Territorio, secondo le rispettive competenze, sul valore di vendita, in base all'art. 9, comma 7, del d.lgs. n. 83/2010, varrebbe inoltre applicato, a decorrere dal primo esercizio finanziario successivo alla data del trasferimento del bene, un decremento permanente delle risorse a qualsiasi titolo spettanti all'ente territoriale beneficiario del trasferimento stesso, pari alla riduzione dei entrate erariali conseguente all'adozione dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui agli artt. 5 e 7 del d.lgs. n. 83/2010. Secondo l'art. 9, comma 5, del d.lgs. n. 83/2010, l'ente territoriale dovrebbe poi destinare una quota del ventantacinque per cento della somma ricavata dalla vendita alla riduzione del deficit dell'ente territoriale stesso e la residua quota del venticinque per cento al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato;

----- L'ALTO IL D'ESPRESSO -----

----- SI CONVIENE FARE IL SEGUENTE -----

1. VALORE ED EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente atto.

2. CONSENSO ED OGGETTO

L'AGENZIA DEL DEMANIO, in nome e per conto del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, come sopra rappresentata, vende al CONSIGLIO DI VIBO VALENTIA, onn, come sopra rappresentato, acquisto, la proprietà dell'appartamento di terreno già demaniale marittimo, sito nel Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, Località "Corneillo", della superficie catastale complessiva di metri quadrati 148.704 (centoquarantanove milasettecentoquattro), confinante con proprietà del Demanio Marittimo, con il torrente "Cesura" in parte sovrastato dalla Via Siena e dal 11 Traverso di Viale della Industriali, che suddivide l'appartamento di terreno suddetto in due tronconi, con proprietà della parte acquirente e con torrente "Bravo", salvo altri.

Tale appartamento di terreno (più oltre chiamato "Appartamento di terreno") è graficamente rappresentato nelle planimetrie che, approvate e firmate a norma di legge, si allega sotto "C" al presente atto, per farne parte integrante, redatta con riferimento al verbale di riunione del 2 Agosto 2011, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto "D" al presente atto, per farne parte integrante.

Esso è individuabile nel Catasto terreni del Comune di Vibo

Valentini

per porzione al foglio 1, particelle n. 34, are 4.26, ente
urbano, n. 41, are 6.14, ente urbano, n. 43, are 4.20, ente
urbano, n. 44, are 2.66, ente urbano, n. 45, are 1.57, ente
urbano, n. 46, are 2.54, ente urbano, n. 47, are 2.60, ente
urbano, n. 48, are 13.10, fabbricato urbano da accertare, n.
50, are 14.06, fabbricato urbano da accertare, n. 51, are
3.29, fabbricato urbano da accertare, n. 52, cantiere 89, en-
te urbano, n. 53, are 6.73, fabbricato urbano da accertare,
n. 54, are 3.20, ente urbano, n. 55, are 3.30, ente urbano,
n. 56, cantiere 18, ente urbano, n. 57, are 3.28, ente urbe-
no, n. 58, cantiera 36, ente urbano, n. 59, are 10.88, fab-
bricato urbano da accertare, n. 60, are 10.45, fabbricato ur-
bano da accertare, n. 61, are 13.10, fabbricato urbano da ac-
certare, n. 62, are 32.50, fabbricato urbano da accertare, n.
63, are 1.88, ente urbano, n. 64, are 1.41, ente urbano, n.
65, are 2.51, ente urbano, n. 66, are 1.85, ente urbano, n.
67, are 2.63, ente urbano, n. 68, are 1.71, ente urbano, n.
69, are 1.24, ente urbano, n. 70, cantiere 1, ente urbano, n.
71, cantiere 87, ente urbano, n. 72, are 2.13, ente urbano,
n. 73, cantiere 19, ente urbano, n. 74, cantiera 19, ente ur-
bano, n. 75, cantieri 83, fabbricato urbano da accertare, n.
76, are 1.20, fabbricato urbano da accertare, n. 78, are
7.32, ente urbano, n. 80, cantiere 80, ente urbano, n. 81,
cantiere 5, ente urbano, n. 82, cantiera 59, ente urbano, n.

83, cantiere 58, ante urbano, n. 84, are 1.13, ante urbano,
 n. 85, are 18.48, fabbricato urbano da accertare, n. 86, can-
 tiere 88, ante urbano, n. 87, cantiere 82, ante urbano, n.
 88, are 40.10, fabbricato urbano da accertare, n. 89, cantia-
 re 40, ante urbano, n. 90, are 9.24, fabbricato urbano da ac-
 certare, n. 91, are 5.70, fabbricato urbano da accertare, n.
 92, are 1.88, ante urbano, n. 93, are 2.36, ante urbano, n.
 96, are 2.77, ante urbano, n. 97, are 1.19, fabbricato urbano
 da accertare, n. 98, are 4.26, ante urbano, n. 99, are 5.24,
 ante urbano, n. 111, are 26.83, fabbricato urbano da accerta-
 re, n. 112, are 2.22, incolto sterile, n. 130, are 13.17,
 fabbricato urbano da accertare, n. 131, are 1.47, ante urba-
 no, n. 132, are 1.06, ante urbano, n. 133, cantiere 38, ante
 urbano, n. 134, are 3.06, ante urbano, n. 135, are 9.16, ante
 urbano, n. 146, are 1.41, ante urbano, n. 147, are 1.72, ante
 urbano, n. 161, cantiere 23, ante urbano, n. 162, cantiere 3,
 ante urbano, n. 163, cantiere 3, ante urbano, n. 164, cantia-
 re 19, ante urbano, n. 165, cantiere 10, ante urbano, n. 166,
 cantiere 35, ante urbano, n. 167, cantiere 8, ante urbano, n.
 168, cantiere 29, ante urbano, n. 200, are 12.90, ante urba-
 no, n. 201, are 2.54, ante urbano, n. 202, are 3.10, ante ur-
 bano, n. 230, are 21.73, fabbricato urbano da accertare, n.
 242, are 19.41, incolto sterile, n. 244, are 11.70, fabbrica-
 to urbano da accertare, n. 251, are 2.03, ante urbano, n.
 252, are 47.34, incolto stradale, e n. 253, are 12.44, incolto

no principali:

- per posizione al foglio 11, particelle n. 3, are 9.24, fabbricato urbano da accertare, n. 4, are 3.50, ente urbano, n. 5, are 2.34, ente urbano, n. 6, are 2.78, fabbricato urbano da accertare, n. 7, are 2.80, ente urbano, n. 10, are 3.70, ente urbano, n. 11, are 4.30, ente urbano, n. 12, are 7.24, ente urbano, n. 14, are 2.15, ente urbano, n. 15, are 2.46, ente urbano, n. 16, centiare 77, ente urbano, n. 17, centiare 69, ente urbano, n. 18, centiare 55, ente urbano, n. 19, centiare 71, ente urbano, n. 20, are 4.96, ente urbano, n. 21, are 2.08, ente urbano, n. 22, are 1.49, ente urbano, n. 23, are 1.70, ente urbano, n. 24, are 1.83, ente urbano, n. 25, are 2.53, ente urbano, n. 26, are 1.74, esaminativo, classe 3, reddito dominicale euro 0.27, reddito agrario euro 0.13, n. 27, are 2.71, fabbricato urbano da accertare, n. 28, centiare 11, ente urbano, n. 29, are 1.11, fabbricato urbano da accertare, n. 30, are 1.41, ente urbano, n. 31, centiare 96, esaminativo, classe 3, reddito dominicale euro 0.15, reddito agrario euro 0.07, n. 32, are 4.30, fabbricato urbano da accertare, n. 33, are 3.24, fabbricato urbano da accertare, n. 34, are 2.42, fabbricato urbano da accertare, n. 35, are 3.22, ente urbano, n. 36, are 5.77, ente urbano, n. 37, are 1.39, ente urbano, n. 38, centiare 22, ente urbano, n. 39, are 60.93, fabbricato urbano da accertare, n. 43, are 24.66, fabbricato urbano da accertare, n. 44, centiare 63, ente urbano, n. 45,

centiare 21, ante urbano, n. 46, centiare 59, ante urbano, n.
 119, are 3.10, ante urbano, n. 131, are 2.00, ante urbano, n.
 138, are 2.23, ante urbano, n. 730, are 2.83, ante urbano, n.
 731, are 2.78, ante urbano, n. 732, are 2.26, ante urbano, n.
 734, are 3.37, ante urbano, n. 736, are 4.99, ante urbano, n.
 737, are 2.20, ante urbano, n. 743, are 5.55, ante urbano, n.
 744, are 1.05, fabbricato urbano da accettare, n. 745, are
 1.00, ante urbano, n. 747, are 1.53, fabbricato urbano da ac-
 cettare, n. 753, are 4.71, ante urbano, n. 764, are 43.16,
 fabbricato urbano da accettare, n. 765, are 6.77, ante urba-
 no, n. 767, are 1.58, ante urbano, n. 768, are 39.84, fabbri-
 cato urbano da accettare, n. 769, are 2.52, ante urbano, n.
 784, are 2.20, ante urbano, n. 807, are 2.40, ante urbano, n.
 944, centiare 18, fabbricato urbano da accettare, n. 947, are
 3.01, fabbricato urbano da accettare, n. 948, are 1.71, corte
 urbano, n. 949, are 1.53, fabbricato urbano da accettare, n.
 950, centiare 80, fabbricato urbano da accettare, n. 951,
 centiare 12, fabbricato urbano da accettare, n. 952, centiare
 69, fabbricato urbano da accettare, n. 963, are 1.05, fabbri-
 cato urbano da accettare, n. 964, centiare 13, corte urbana,
 n. 955, centiare 28, corte urbana, n. 959, are 1.03, fabbri-
 cato urbano da accettare, n. 960, are 1.75, fabbricato urbano
 da accettare, n. 962, are 4.77, fabbricato urbano da accetta-
 re, n. 963, are 7.47, fabbricato urbano da accettare, n. 965,
 are 1.14, fabbricato urbano da accettare, n. 966, are 3.35,

fabbricato urbano da accertare, n. 967, cantiere 9, corte ur-
(alt), n. 968, are 2.50, fabbricato urbano da accertare, n.
969, are 1.19, fabbricato urbano da accertare, n. 970, are
7.10, fabbricato urbano da accertare, n. 971, cantiere 93,
corte urbana, n. 972, are 1.84, fabbricato urbano da accertare,
n. 973, are 3.50, fabbricato urbano da accertare, n. 974,
are 2.09, fabbricato urbano da accertare, n. 975, are 5.04,
fabbricato urbano da accertare, n. 977, are 2.18, fabbricato
urbano da accertare, n. 978, are 1.20, corte urbano, n. 979,
are 8.17, fabbricato urbano da accertare, n. 980, are 2.88,
fabbricato urbano da accertare, n. 981, are 2.38, fabbricato
urbano da accertare, n. 982, are 7.35, fabbricato urbano da
accertare, n. 984, are 10.47, fabbricato urbano da accertare,
n. 985, are 7.14, fabbricato urbano da accertare, n. 986, are
1.70, corte urbana, n. 987, are 1.41, fabbricato urbano da
accertare, n. 989, cantiere 14, incolto sterile, n. 989, are
11.40, fabbricato urbano da accertare, n. 990, are 9.42, fab-
bricato urbano da accertare, n. 991, are 6.16, fabbricato ur-
bano da accertare, n. 992, are 11.97, fabbricato urbano da ac-
certare, n. 993, are 6.24, fabbricato urbano da accertare, n.
994, cantiere 6, fabbricato urbano da accertare, n. 995, are
11, fabbricato urbano da accertare, n. 996, are 4.47, fab-
bricato urbano da accertare, n. 997, are 2.50, fabbricato ur-
bano da accertare, n. 998, are 2.12, fabbricato urbano da ac-
certare, n. 999, are 3.17, fabbricato urbano da accertare, n.

1000, centiare 13, fabbricato urbano da accettere, n. 1001,
centiare 4, incolto sterile, n. 1002, centiare 13, fabbricato
urbano da accettere, n. 1003, centiare 13, fabbricato urbano
da accettere, n. 1004, are 2,47, fabbricato urbano da accet-
tare, n. 1005, are 6,28, fabbricato urbano da accettere, n.
1006, centiare 13, fabbricato urbano da accettere, n. 1007,
centiare 13, fabbricato urbano da accettere, n. 1008, are
1,79, fabbricato urbano da accettere, n. 1009, centiare 70,
fabbricato urbano da accettere, n. 1010, are 3,36, fabbricato
urbano da accettere, n. 1011, centiare 3, fabbricato urbano
da accettere, n. 1012, are 1,38, fabbricato urbano da accet-
tare, n. 1013, are 1,79, fabbricato urbano da accettere, n.
1014, are 1,12, fabbricato urbano da accettere, n. 1015, are
4,23, fabbricato urbano da accettere, n. 1016, are 5,24, fab-
bricato urbano da accettere, n. 1017, are 3,74, fabbricato
urbano da accettere, n. 1018, are 2,07, fabbricato urbano da
accettere, n. 1019, are 3,51, fabbricato urbano da accettere,
n. 1020, are 1,94, fabbricato urbano da accettere, n. 1021,
are 1,35, fabbricato urbano da accettere, n. 1022, are 3,22,
fabbricato urbano da accettere, n. 1023, are 2,98, fabbricato
urbano da accettere, n. 1024, centiare 14, fabbricato urbano
da accettere, n. 1025, are 4,91, fabbricato urbano da accet-
tare, n. 1026, are 3,87, fabbricato urbano da accettere, n.
1027, are 2,60, fabbricato urbano da accettere, n. 1028, are
8,31, fabbricato urbano da accettere, n. 1029, are 5,89, fab-

bricato urbano da accertare, n. 1030, are 2.02, fabbricato
 urbano da accertare, n. 1031, are 1.77, fabbricato urbano da
 accertare, n. 1032, are 2.61, fabbricato urbano da accertare,
 n. 1033, are 3.45, fabbricato urbano da accertare, n. 1034,
 are 1.38, fabbricato urbano da accertare, n. 1035, are 1.91,
 fabbricato urbano da accertare, n. 1036, are 5.47, fabbricato
 urbano da accertare, n. 1037, centiare 14, fabbricato urbano
 da accertare, n. 1038, centiare 48, fabbricato urbano da ac-
 certare, n. 1039, are 4.06, fabbricato urbano da accertare,
 n. 1040, centiare 47, copia urbana, n. 1041, centiare 12,
 fabbricato urbano da accertare, n. 1042, centiare 4, fabri-
 cato urbano da accertare, n. 1043, are 1.31, fabbricato urba-
 no da accertare, n. 1044, centiare 92, fabbricato urbano da
 accertare, n. 1045, are 7.77, fabbricato urbano da accertare,
 n. 1046, centiare 7, fabbricato urbano da accertare, n. 1047,
 are 1.27, fabbricato urbano da accertare, n. 1048, are 2.95,
 fabbricato urbano da accertare, n. 1049, are 1.27, fabbricato
 urbano da accertare, n. 1050, are 2.33, fabbricato urbano da
 accertare, n. 1051, centiare 47, fabbricato urbano da accer-
 tare, n. 1052, are 1.41, fabbricato urbano da accertare, n.
 1054, are 1.99, fabbricato urbano da accertare, n. 1068, are
 2.19, copia urbana, n. 1093, are 11.78, sanatorio, classe 3,
 reddito nominale euro 3.21, reddito fiscale euro 2.62, n.
 1094, are 1.62, ente urbano, n. 1335, are 1.63, ente urbano,
 1340, are 1.89, ente urbano, n. 1361, are 1.95, ente ur-

n. 1382, are 1.99, ente urbano, n. 1372, are 22.91,
 fabbricato urbano da accertare, n. 1373, are 3.72, ente urba-
 no, n. 1455, cantiere 1, ente urbano, n. 1460, cantiere 82,
 fabbricato urbano da accertare, n. 1471, cantiere 88, ente
 urbano, n. 1473, cantiere 69, fabbricato urbano da accertare,
 n. 1475, are 19.84, incolto sterile, n. 1476, cantiere 80,
 incolto sterile, n. 1479, cantiere 62, incolto sterile, n.
 1482, cantiere 17, incolto sterile, n. 1483, are 2.02.05,
 incolto sterile, n. 1494, are 15.36, incolto sterile, e n.
 1496, cantiere 85, ente urbano.

3. PRECISAZIONI

Le parti dichiarano:

- che sopra i singoli lotti in cui è di fatto sottoposto l'ap-
 parimento di ricerca sorgono i fabbricati ed i manufatti su-
 diti nei dati, a propria cura ed a propria spesa, negli
 occupanti i lotti medesimi;
- che tali fabbricati e manufatti edilizi sono esclusi e-
 sclusivamente da questa compraventa, in conformità alle nor-
 me ricavabili dalle disposizioni contenute nella legge 23
 marzo 1973, n. 81;
- riguardo quest'ultimo punto, le parti precisando:
 - che questa compraventa viene stipulata ai sensi degli
 artt. 1 e 2 della legge 23 marzo 1973, n. 81, ed in funzione
 prevalenti dei suoi argomenti alla rivendita di cui all'art.
 2 della stessa legge;



che le rivendite predette devono avere per oggetto, ai sensi del richiamato art. 3, i "lotti di terreno" del compendio, in sé e per sé considerati, ed occasione di quelli utilizzati direttamente dal COMUNE DI VIBO VALENTIA per strade ed altre opere di urbanizzazione, e saranno da effettuare a favore degli "occupanti" i lotti di terreno medesimi ovvero, solo qualora questi ultimi non intendano valersi del loro diritto di prelazione, a favore di altri soggetti; -----

che nell'oggetto delle rivendite predette non dovranno, pertanto, rientrare, in base alla norma ingiuntiva al richiamato art. 3 come uno dei suoi significati, i fabbricati ed i manufatti edilizi realizzati, a propria cura ed a proprie spese, dagli occupanti i singoli lotti di terreno; -----

che, per coerenza di disciplina giuridica, data la ricordata sintonizzabilità di questa compravendita rispetto alle rivendite predette, neppure nell'oggetto di essa dovranno rientrare i fabbricati ed i manufatti edilizi realizzati, a propria cura ed a proprie spese, dagli occupanti i singoli lotti di terreno; -----

che, però, la legge 23 marzo 1973, n. 81, stabilendo, con norma espressa, l'oggetto delle rivendite predette e, con norma inesplicita inattuabile con certezza dalle disposizioni della legge stessa, ignora come dell'intenzione del legislatore, l'oggetto di questa compravendita, ha necessariamente determinato una scissione tra proprietà dei lotti di

terreno del compendio e proprietà superficiali (conosciute) e
il diritto di superficie senza termine di durata costituitosi
per legge dei fabbricati e dei manufatti edilizi realizzati,
a propria cura ed a proprio spese, dagli occupanti i lotti di
terreno pignorati.

- che, dunque, la legge 23 marzo 1973, n. 81, ha individuato
come autonomo bene in senso giuridico, al solo fine dell'ap-
plicazione della disciplina in essa prevista, l'aspettamento
al terreno, in quanto immobile fiscalmente definito e mate-
rialmente identificato, di fatto scomposto nei lotti nei qua-
li sono stati realizzati i fabbricati ed i manufatti edilizi,
considerati come altrettanti beni in senso giuridico.

- che, inoltre, secondo il risultato finale voluto dal legi-
slatore quella del ritegneramento a coloro cui spetta la
proprietà superficiale dei fabbricati e dei manufatti edilizi
e, cioè ai singoli occupanti, della proprietà nei lotti di
terreno non utilizzati direttamente dal COMITATO DI VITO VALEN-
TIA, tale ritegneramento produrrà la riunione delle due pro-
prietà in capo ai singoli occupanti stessi.

- che l'interpretazione di cui sopra è supportata dall'art. 4
della legge 23 marzo 1973, n. 81, il quale, disponendo, come
è noto, che "è fatto divieto agli occupanti dei
lotti di pagare, a qualsiasi titolo, il prezzo appaltato
ed il relativo diritto di superficie per il periodo di dieci
anni dalla stipula del contratto" (a conferma di quale deve



essere l'oggetto delle rivendite di cui all'art. 3 della medesima legge e, per necessaria inferenza, anche di questa sopravvivenza: -----

- che la separazione della proprietà superficiale delle costruzioni e dei manufatti edili, spettante ai singoli occupanti, dalle proprietà dei lotti di terreno occupati, spettante al MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE ed oggi trasferita al COMUNE DI VIRO VALENZIA, è dunque il necessario presupposto della soluzione data dal legislatore all'annuale vicenda relativa al quartiere "Sannullo": -----

- che la scelta del legislatore è basata su una valutazione cautelativa degli interessi sostanziali in gioco, in quanto essendo stata priva di usage pratico, in caso di utilizzo delle procedure consensuali sopra delineate, l'attribuzione ai proprietari dei lotti di terreno, secondo il principio di accessione, anche della proprietà dei fabbricati e dei manufatti edili realizzati, a propria cura ed a proprie spese, dagli occupanti i lotti di terreno medesimi, con conseguente obbligo, per l'attributario, di provvedere alla manutenzione dei fabbricati e dei manufatti edili predetti e di tenersi responsabile verso i terzi per i danni da essi derivanti. -----

4. MODALITA' DEL TRASFERIMENTO -----

L'Apprensamento di terreno viene trasferito nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, che il COMUNE DI VIRO VALENZIA, come sopra rappresentato, dichiara

di ben condurre e di ancorare.

● 1994年10月1日

Le parti dichiarano che il prezzo di questa compravendita è stato determinato transattivamente, a corpo, in euro 638.000 (seicentotrentottomila) e centesimi zero.

L'ingegner LINO Giovanni è l'architetto BEATING Demetrio,
nelle predette rispettive qualità - ai sensi dell'art. 47 del
d.p.s. 28 dicembre 2000, n. 445, e resi da me notaio educi
ville mansioni penali previste dall'art. 76 dello stesso
d.p.s. 28 dicembre 2000, n. 445, per lo (spettro) di attività in
atti e dichiarazioni materiali ivi indicate - attestano. In re-
latore a quanto disposto dall'art. 76, comma 11, del decreto
legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni,
dalla legge 4 agosto 2006, n. 246.

a) che il pagamento del prezzo, quale sopra riportato, è stato effettuato mediante utilizzo del modello F23 presso l'Agenzia Centrale di Vibo Valentia della "BANCA CREDITO S.p.A.", non sede in Genova, in data 29 dicembre 2011, giusta l'atto di stipula di compravendita rilasciata dalla stessa Agenzia Centrale in pari data ed acquistata agli atti della Tribunale Civile dell'AGENZIA DEL DEBITO;

b) che le parti, nel giorno seguente al ricevimento del mediatore per la
conclusione di questa compravendita.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia qui-
sanza liberatoria alla parte acquirente, con rinuncia ad ogni



diritto di ipoteca legale.

6. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

Le parti danno atto:

- che il COMUNE DI VIBO VALENTIA ha già esepiuto ad uno degli obblighi previsti dall'art. 2 della legge 23 marzo 1973, n. 81, corrispondendo le indennità arretrate dovute dagli occupanti abusivi dell'Appartamento di terreno, transattivamente determinate in euro 162,000 (cinquecentosessantadue mila e centesimi zero);

- che la corresponsione dell'importo predetto è avvenuta mediante utilizzo del modello F23 presso l'Agenzia Centrale di Vibo Valentia della "BANCA CARTEA S.p.A.", con sede in Cosenza, in data 15 maggio 2012, giusta l'attestazione di versamento rilasciata dalla stessa Agenzia Centrale in pari data ed acquisita agli atti della Filiale Calabria dell'AGENZIA DEL DEMANIO.

Dell'importo residuo, l'AGENZIA DEL DEMANIO, in nome e per conto del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, come sopra rappresentata, si assie, pertanto, volontà liberatoria al COMUNE DI VIBO VALENTIA.

Il COMUNE DI VIBO VALENTIA, come sopra rappresentato, inoltre si obbliga, ai sensi del citato art. 2 della legge 23 marzo 1973, n. 81, ed in conformità all'accordo indicato nelle premesse:

- a destinare a verde pubblico una superficie non inferiore

ed un quinto di quella complessiva dell'Appartamento di terreno, ovvero ad acquisire nelle vicinanze dello stesso un'ulteriore estensione di terreno da destinare, eventualmente a mezzo di un predisponendo apposito strumento urbanistico, al recupero dagli standard di quartiere allo stato inesistenti -

- ad effettuare l'urbanizzazione del quartiere "Pennello" con apposito piano particolareggiato;
- ad utilizzare per opere di edilizia popolare, e comunque al fine di soddisfare le esigenze di vivibilità e sicurezza del quartiere "Pennello", le entrate alle casse COMUNI DI VIGOR VALENTIA derivanti dalle successive cessioni di terreni del compendio, e netto delle spese straordinarie;
- a sollecitare l'AGENZIA DEL CREDITO ed il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE da ogni onere, onerosità e responsabilità in ordine a qualsiasi rivendicazione dovesse essere avanzata dagli occupanti, con riferimento al possesso dei lotti vantato per anni dai singoli lotti in cui è di fatto scomposto l'Appartamento di terreno ed ai numerosi giuristi in corso di causa alle autorità giudiziarie di ogni ordine e grado e comunque da processi, inerenti sempre l'Appartamento di terreno, di cui non si può negare l'esistenza originaria ed oggettiva attuale, comprese le eventuali rivendicazioni di questi ultimi relative all'impossibilità, che dovesse essere rinvenuta, di ottenere la sanatoria edilizia delle opere dagli stessi realizzatori. Essendo il COMUNE DI VIGOR VALENTIA, come sopra



rappresentato, assume su di sé ogni onere, rischio e tutte le conseguenze patrimoniali derivanti dai giudizi medesimi, mantenendo l'AGENZIA DEL DEMANIO ed il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, anche per quel che concerne le eventuali pronunce di qualsiasi genere già passate in giudicato nonché le spese e competenze legali che dovranno essere rimborsate dagli occupanti o da avvocati distrattari. A tal fine il COMUNE DI VIBO VALENTIA interverrà, ai sensi dell'art. 111, comma 3, cod. proc. civ., nei giudizi pendenti per i quali non sia stato possibile definire transattivamente la lite con gli occupanti, chiedendo l'assunzione da essi dell'AGENZIA DEL DEMANIO e del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE e comunque tenendo indenni questi ultimi da ogni effetto pregiudizievole che dovesse derivare dall'esito di tali giudizi sui diritti controversi.

Nel caso di inadempimento, anche parziale, degli obblighi di cui al più volte citato art. 2 della legge 23 marzo 1973, n. 31, con le proprie assunzioni del COMUNE DI VIBO VALENTIA, l'AGENZIA DEL DEMANIO, in nome e per conto del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, potrà chiedere la risoluzione di questa convenienza, ai sensi degli artt. 1453 e segg. cod. civ.

7. IMPEGNI ULTERIORI

Le parti si impegnano a fare in modo che i menzionati giudizi pendenti siano alle autorità giudiziarie di ogni ordine e grado si estinguano con la dichiarazione di avvenuta cessazione.

Le parti dichiarano e riconoscono che, a seguito di questa compravendita, non hanno più nulla reciprocamente a pretendere per alcun titolo, azione o ragione dipendenti o connessi alle vicende indicate nelle premesse.

9. POSSESSO

La parte acquirente viene immessa nel possesso, a titolo di proprietà, dell'Appenzamento di terreno e pertanto da oggi i vantaggi e gli oneri relativi saranno rispettivamente a suo favore e carico.

10. GARANZIA

Al sensi e per gli effetti dell'art. 1488, comma 2, cod. civ., ed in conformità al principio di diritto desumibile dalla legge 23 marzo 1973, n. 81, le parti dichiarano che questa compravendita è stata convenuta a rischio e pericolo della parte acquirente, esclusa ogni garanzia della parte venditrice per l'evizione. Pertanto la parte acquirente, nell'ipotesi in cui dovesse subire l'evizione, totale o parziale, dell'Appenzamento di terreno, non potrà pretendere dalla parte venditrice né il risarcimento dei danni subiti, né la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese. Le parti dichiarano inoltre che è esclusa ogni garanzia della parte venditrice per le ipotesi regolate dagli artt. 1489, 1490 e 1497 cod. civ.

11. DICHIARAZIONI IN MATERIA URBANISTICA

A sensi dell'art. 30, comma 2, del d.p.s. 6 giugno 2001, n.

380. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara:

- che l'Appenzamento di terreno ha la caratterizzazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'autorità competente presso il Comune di Vibo Valentia il 24 aprile 2012, allegato in originale, al presente atto sotto "E";
- che, dalla data di rilascio di tale certificato alla data odierna, non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici;

12. DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano che il presente atto, comportando il trasferimento a titolo oneroso di un immobile a favore di un ente pubblico territoriale, è soggetto:

- all'imposta di registro in misura fissa (art. 1, comma 1, settimo periodo, della tariffa, parte prima, annessa al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131);
- all'imposta ipotecaria in misura fissa (art. 2 della tariffa annessa al d.lgs. 11 ottobre 1990, n. 247);
- all'imposta sostitutiva con l'aliquota dell'1 per cento.

13. APPROVAZIONE

Il presente atto è, a norma di legge, immediatamente vincolante per la parte acquirente, mentre sarà vincolante per la parte venditrice dal momento del rilascio del prescritto visto di approvazione per l'esecuzione ed è, pertanto, disciplinato, ai fini della registrazione, dall'art. 14 del citato



d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131.

14. SPESE

Le spese ed i tributi inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico esclusivo della parte acquirente.

15. ELEZIONE DI DOMICILIO

Al fini del presente atto:

- la parte venditrice, come sopra rappresentata, elegge speciale domicilio presso la sede della Filiale Calabria dell'AGENZIA DEL REMANIO, in Caranzaro, Via Gioacchino da Fiore n.

34:

- la parte acquirente, come sopra rappresentata, elegge speciale domicilio presso la propria sede in Vibo Valentia, Piazza Martiri di Ungheria, senza numero civico.

16. DISPENSA

Le parti dispensano me notaio dal dare lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

L'atto, scritto con strumento informatico da persona di mia fiducia, è stato da me notario letto agli intervenuti. I quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Consta di trenta pagine e quanto della presente fin qui di atto fogli.

Viene sottoscritto alle ore undici e minuti quarantacinque (11,45).

Firmato: Giovanni SATO - Carmelo BRATTINO - Giampiero MONTE

LEONE notaio. (Segun impronta del sigillo)

